

Domovní řád

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky, způsob používání bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě č. p. 738 Sídliště, Hostinné, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domu, nájemců bytových a nebytových prostor je stanovena občanským zákoníkem a Stanovami Společenství vlastníků bytových jednotek.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány konkrétním vlastníkem, tedy - sklepní kóje, komory na chodbách, balkon (přidělené k jednotlivým bytovým jednotkám a dané k výhradnímu užívání vlastníkov).
3. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné používání zejména - základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce domu, konstrukce zábradlí a dlažba balkonů jednotlivých bytových jednotek a to včetně společných balkonů, vchod, chodby, schodiště, výtah, kolárny, sušárny a ostatní společné prostory.

Čl. 3

Základní ustanovení

1. Bytové jednotky, dům a jeho společné prostory, které jsou ve vlastnictví a spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků, musí být užívány a udržovány tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a znehodnocování.

Čl. 4

Působnost domovního řádu

1. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení v domě č. p. 738, Sídliště, Hostinné., tj. pro vlastníky bytů, jejich návštěvníky, členy jejich domácností a jejich nájemníky („**uživatele**“).
2. Za členy své domácnosti, návštěvy i nájemníky svých bytových jednotek **zodpovídá vlastník bytové jednotky.**

Čl. 5

Práva a povinnosti vlastníků

1. Uživatel je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních uživatelů spojená s užíváním bytu.
2. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, schválenými Shromážděním Společenství vlastníků bytových jednotek.
3. S odkazem na Stanovy je vlastník povinen vždy požádat výbor SVJ o povolení úprav, jimiž se mění vzhled domu nebo vnitřní uspořádání jeho bytové jednotky. Pro instalaci jakýchkoliv svodů nebo venkovních rozhlasových, televizních, satelitních či jiných antén a zařízení je třeba předchozího souhlasu výboru SVJ.
4. Souhlasu výboru SVJ je třeba také vždy při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, plynu a elektřiny.
5. Vlastník je povinen v případě jeho déle trvající nepřítomnosti v bytě oznámit výboru SVJ jméno, adresu či telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění svého bytu.
6. Vlastník bytu je povinen neprodleně a včas oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá.
7. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.
8. Uživatel je povinen umožnit členu výboru přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu či přístup příslušné odpovědné osobě k provedení odečtu energií či výměny měřidel. V

případě (ohrožení života, zdraví osob, majetku) rozhodne o zpřístupnění bytu policie nebo hasiči i bez souhlasu vlastníka či nájemníka.

Čl. 6

Domácí zvířata

1. Uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. K držení tří a více zvířat (pes, kočka, apod.) a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný souhlas výboru SVJ. Vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní uživatelé bytů nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.
2. Ve společných prostorách a v nejbližším okolí domu (prostor u vchodu do domu, trávník před domem po jeho obvodu v šíři 10 m, okolí popelnic) se psi nesmějí zdržovat bez dozoru, volně pobíhat a být venčeni.
3. Při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na vodítku nebo mít nasazen náhubek.

Čl. 7

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů.
2. Umísťování jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu výboru SVJ. Je zakázáno ukládat nepotřebné věci ve společných prostorech domu (například ve sklepních prostorech v suterénu domu).
3. Uživatelé jsou povinni uzamykat sušárny i místnost pro kočárky. U ostatních místností, jejichž dveře jsou opatřeny samozavíračem (kolárny, vstup do sklepních prostor, hlavní vchodové dveře domu), jsou uživatelé povinni zkontrolovat, zda došlo k řádnému zavření dveří.
4. Po průchodu uživatelů musí zůstat hlavní vchodové dveře domu zavřeny (nikoli zamčeny). Krátkodobě otevřeny mohou být jen ve výjimečných případech (stěhování, úklid).
5. Do domu nesmí uživatelé bytových jednotek vpouštět cizí osoby, pokud jim tyto dostatečně nezdůvodní účel jejich vstupu.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Uživatel je povinen zabezpečit, aby věci, uložené ve sklepních kójičkách, nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
3. Uživatelé bytů nesmí na chodbách dlouhodobě (tj. po delší část dne, přes noc) odkládat odpadky.
4. Ve společných prostorech domu platí přísný zákaz kouření.
5. Úklid společných sklepních prostor, chodby k sušárnám včetně prostoru vstupu do domu, přílehlého okolí domu, prostoru u kontejnerů a odklizení sněhu (v zimním období) provádí vlastníky jednotky dle předem daného rozpisu. Rozpis je veřejně dostupný na nástěnce v domě. Prokazatelné neprovedení úklidu uvedené v bodě 5 čl. 8 bude považováno za hrubé porušení domovního řádu podléhající finanční sankci.
6. Úklid chodby na příslušném podlaží a schodiště do nižšího podlaží je prováděn 1x týdně uživateli bytů bydlících na tomto podlaží v pořadí za sebou dle předem daného rozpisu. Opakované a neodůvodněné neprovedení úklidu uvedené v bodě 6 čl. 8 bude považováno za hrubé porušení domovního řádu podléhající finanční sankci. (Opakovaným neodůvodněným neprovedením úklidu se rozumí, pokud si konkrétní vlastník nesplní tuto povinnost alespoň 1x v 5-ti po sobě následujících úklidech.)
7. Je zakázáno využívat společné prostory domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.

Čl. 9

Klid v domě

1. Vlastníci (nájemníci) a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní spolubydlící nad přiměřenou míru.
2. Vrtání a ostatní hlučné práce lze provádět pouze v pracovní dny a v sobotu v době **od 14:00 hod do 19:00 hod**. Toto časové omezení se nevztahuje na práce prováděné externí specializovanou firmou. Budou-li tyto práce trvat déle než 1 den a nebo mimo výše vymezené hodiny, musí příslušný vlastník (nájemce) informovat vývěskou umístěnou na viditelném místě ve vstupních prostorách domu.
3. **Dny úplného klidu:** hlučné práce jsou zakázány o nedělích, svátcích a v období od 24.12 do 31.12 daného roku a to včetně prací prováděných externími specializovanými firmami.
4. V době od 22:00 hod do 06:00 hod jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid.

Čl. 10

Dodržování Požárního řádu

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat Požární řád.

Čl. 11

Sankční ustanovení

Pokud se osoby odpovědné za plnění ustanovení tohoto domovního řádu (článek č. 4 tohoto řádu), nebudou řídit pravidly tohoto řádu a opakovaně je poruší, ač byly prokazatelně upozorněny členem výboru na toto porušení, bude jim po osobním projednání na schůzi výboru SVJ a kontrolní komise udělena sankční smluvní pokuta.

Neprovedení úklidu společných prostor uvedené v čl. 8 bod 5 sankční pokuta 500,- Kč.

Neprovedení úklidu chodby na příslušném podlaží uvedené v čl. 8 bod 6 sankční pokuta 200,- Kč.

V dalších případech se jedná zejména o rušení klidu v domě, svévolné umístění různých předmětů do sklepních prostor, na chodby domu, apod. Výše sankční pokuty může být až 1.000,- Kč.

Pokuta bude započtena do ročního vyúčtování. Takto získané peněžní prostředky budou převedeny do fondu údržby.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů a ze Stanov Společenství vlastníků bytových jednotek.
2. Domovní řád je součástí Stanov Společenství vlastníků domu č. p. 738, Sídliště, Hostinné a byl schválen hlasováním mimo zasedání Shromáždění vlastníků (Per rollam) dne 10.11.2018.
3. Domovní řád obdrží každý vlastník bytové jednotky a taktéž je veřejně přístupný na vývěsní tabuli v domě a na www stránkách SVJ.

Dne: 16.11.2018

.....
Předseda výboru SVJ + členové výboru

.....
Předseda KK + členové KK